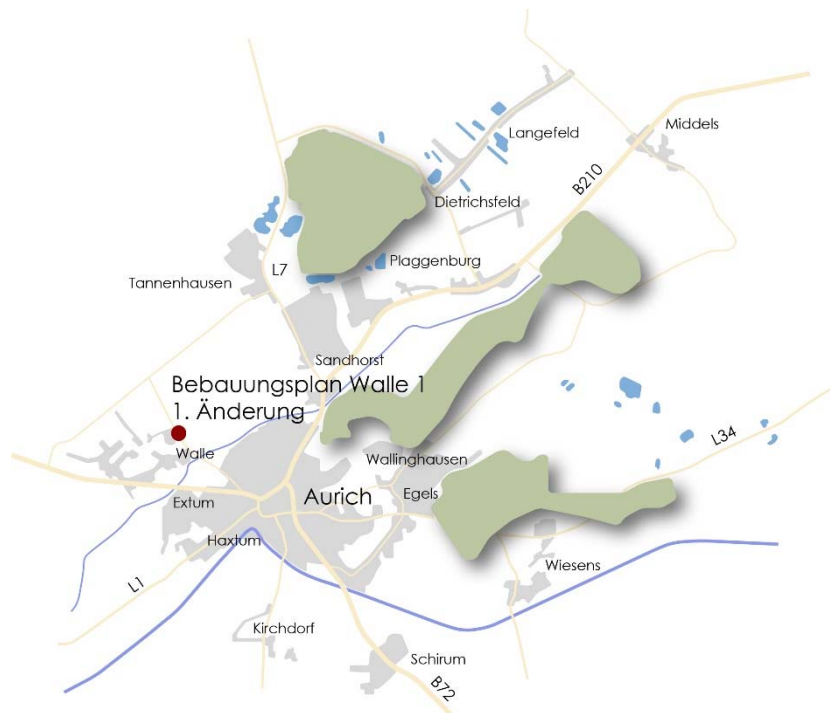


Stadt Aurich Bebauungsplan Walle 1, 1. Änderung



— Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Walle 1 der Stadt Aurich
im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche
Festsetzungen gem. § 84, Abs. 3 NbauO 2012

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de

 Architektenkammer Niedersachsen
EL-NR. 11.905

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Grundlagen der Planung	3
1.1	Anlass und Allgemeine Zielsetzung	3
1.2	Planverfahren.....	3
1.3	Aufstellungsbeschluss.....	3
1.4	Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes	3
1.5	Bestand und gegenwärtige Nutzung	3
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
3	Bodenordnende Maßnahmen	4
4	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
5	Inhalt des Bebauungsplanes	5
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2	Bauweise und überbaubare Flächen.....	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.4	Spielplatzanlagen.....	6
5.5	Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO	6
5.5.1	Dachform	6
5.5.2	Dachaufbauten	7
5.5.3	Farb- und Materialfestlegung	7
5.5.4	Einfriedungen.....	7
5.6	Verkehrsflächen	7
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
6	Auswirkungen der Planung	8
6.1	Wasserversorgung	8
6.2	Strom- und Gasversorgung	8
6.3	Telekommunikation	8
6.4	Löschwasserversorgung	8
6.5	Schmutzwasserbeseitigung	8
6.6	Müllabfuhr	8
6.7	Oberflächenentwässerung	8
7	Umweltprüfung, Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	9
7.1	Bestand.....	9
7.1.1	Pflanzenarten.....	9
7.1.2	Tierarten	9
7.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	9
7.3	Artenschutz	10
8	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	10
8.1	Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise	10
8.2	Archäologischer Denkmalpflegehinweis.....	10
8.3	Wallheckenschutz	10
8.4	Baumschutzsatzung.....	11
8.5	Abfallentsorgung	11
8.6	Versorgungsleitung des OOWV	11
9	Städtebauliche Angaben	11
10	Verfahrensvermerke	12

Letzte Bearbeitung: 06.12.2016

1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung

Der Bebauungsplan Walle 1 (WA 1) datiert aus dem Jahr 1971. Er setzt für den überwiegenden Geltungsbereich der 1. Änderung eine nicht überbaubare Fläche fest. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes will die Stadt Aurich diese Flächen für eine Wohnbebauung bereitstellen.

Die Plangebietsflächen wurden bislang als Baumschule für Weihnachtsbäume und private Hausgärten intensiv genutzt. Diese Nutzungen wurden mittlerweile aufgegeben. Aus stadtplanerischer Sicht stellt sich daher die Frage nach einer sinnvollen Folgenutzung der heute brachliegenden Freiflächen. Da im Ortsteil Walle ein Mangel an Wohnbaugrundstücken besteht, ist eine entsprechende Umnutzung in diesem Bereich sinnvoll.

Die Planung sieht eine dem ländlich geprägten Umfeld entsprechend aufgelockerte Wohnbebauung vor, die sich schonend in den Bereich einfügt. Die Festsetzungen der 1. Änderung greifen die umliegenden baulichen Strukturen, bezogen auf die Geschossigkeit, die Dachneigungen und die verwendeten Materialien auf und setzen diese in einem städtebaulich vertretbaren Maß fort.

1.2 Planverfahren

Die Bauleitplanung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen, für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB sind erfüllt.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Walle 1 soll eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet werden. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zulässige Grundfläche liegt unter den im § 13 a (1) BauGB genannten 20.000 qm. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Überdies wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Beim beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. §_2 (4) BauGB abgesehen.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 13.05.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Walle 1 in der vorliegenden Abgrenzung beschlossen.

1.4 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Walle. Es besteht im Wesentlichen aus unbebauten Flächen im rückwärtigen Bereich zu den Grundstücken 71 und 71 A der Sandhorster Straße. Der Flächenumfang des Geltungsbereiches beträgt rd. 0,5 ha. Auf der Fläche sind ca. 4-6 Baugrundstücke zu realisieren.

1.5 Bestand und gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet umfasst neben der vorhandenen Bebauung an der Sandhorster Straße Zier- und Nutzgärten, Flächen einer ehemaligen Baumschule für Weihnachtsbäume, intensiv gepflegte Rasenflächen sowie versiegelte Stellplatz- und Zufahrtsbereiche. Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich im Wesentlichen auf der östlich gelegenen Wallhecke.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das RROP des Landkreises Aurich ist am 22. 07. 2006 außer Kraft getreten. Der Landkreis Aurich hat zwischenzeitlich den Entwurf eines neuen RROPs vorgelegt und im Juli 2015 in das Beteiligungsverfahren eingebracht. Die im Entwurf formulierten und in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung entfalten aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstands bereits die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und sind somit bereits jetzt in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Als Grundziel für die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur haben die Raumordnung und die Städte und Gemeinden ihre räumlichen Planungen auf die Sicherung der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der sich aus der demographischen Entwicklung ergebenden Erfordernisse auszurichten.

Ziel der regionalen Raumordnung ist die Konzentration und Verdichtung der Siedlungsentwicklung an zentralen Orten (Mittel- und Grundzentren). Diesbezüglich weist das RROP zentrale Siedlungsbereiche aus in denen die Wohnbauentwicklung konzentriert werden soll.

Die Ortsteile und Ortschaften der Städte und Gemeinden unterliegen der Eigenentwicklung. Diese orientiert sich am örtlichen Entwicklungsstand. Der Umfang der Eigenentwicklung ist im Einvernehmen mit dem Träger der unteren Landesplanungsbehörde festzulegen. Berücksichtigt werden dabei insbesondere die demographische Entwicklung, der Infrastrukturbestand und Nachhaltigkeitsaspekte. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen generell Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die durch diesen Bebauungsplan geplante Ergänzung eines Wohngebietes innerhalb eines bebauten Areals im Ortsteil Walle der Stadt Aurich steht den Aussagen des RROP nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Aurich sind die Plangebietsflächen als Wohnbauflächen dargestellt. Da diese Art der Nutzung im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes beibehalten werden soll, ist keine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke des Plangebietes stehen für die Umsetzung der Maßnahme zur Verfügung.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überlagert Teile des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Walle 1 (WA 1). Mit Erlangung der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplanes Walle 1 außer Kraft.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage und den nachstehenden Ausführungen.

Die Festsetzungen der Bauweise, des Maßes und der Art der baulichen Nutzung sind aus den vorhandenen Gegebenheiten der benachbarten Bebauung abgeleitet worden und sollen der dörflichen Siedlungsprägung gerecht werden.

Im Einzelnen werden diese Festsetzungen in den nachfolgenden Absätzen dargelegt und begründet.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hierdurch wird die Sicherstellung der vorrangigen Nutzung „Wohnen“ und eine Integration in die vorhandenen umliegenden Siedlungsstrukturen gewährleistet.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (gemäß § 1 (6) BauNVO) werden für das Allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen, da diese Nutzungen grundsätzlich nicht der Planungskonzeption entsprechen und den Charakter des Gebietes stören würden.

5.2 Bauweise und überbaubare Flächen

Entsprechend der Bauweise in den umliegenden Siedlungsbereichen wird für das Plangebiet eine offene Bauweise vorgesehen. Um eine entsprechend kleinteilige Bebauung sicherzustellen, wird abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Baukörper beschränkt und auf eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern begrenzt. Für den Bereich der inneren Erschließung werden aufgrund der beengten Verhältnisse mit einer privaten Verkehrsfläche ausschließlich Einzelhäuser mit 1 Wohneinheit festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen wurde so gewählt, dass ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude ermöglicht wird.

Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Mit dieser Beschränkung soll in Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen ein Mindestmaß eines offenen Straßenraumes erreicht werden, was durch unmittelbar angrenzende Baukörper unterlaufen werden würde.

Die Anlage von Stellplätzen in beschränktem Umfang vor Garagen und Carports im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze ist zulässig. Diese Bereiche werden als Zufahrt zu den Garagen / Carports ausgebaut und sollen, als ohnehin vorhandene und in der Regel befestigte Fläche, für eine Doppelnutzung (Zufahrt / Stellplatz) verfügbar sein.

Für Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. gem. NBauO in den Abstandsflächen zulässig wären, wird weitergehend zum Schutz der Wallhecken ein Mindestabstand zu diesen festgesetzt. Ergänzend zu den Abstandsfestsetzungen sind die Wallheckenschutzbestimmungen und die Bestimmungen zum Schutz von Einzelbäumen des § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG zu beachten. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Geschossfläche, die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen, kleinteiligen Bebauung im ländlich geprägten Umfeld des Plangebietes wird eine Beschränkung der Geschossfläche der Einzel- bzw. Doppelhäuser auf max. 180 m² festgesetzt. Gem. § 20 BauNVO werden bei der Ermittlung der Geschossfläche nur die Vollgeschosse berücksichtigt und es bleiben die Flächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unberücksichtigt, so dass ein ausreichender Spielraum in der Ausgestaltung der Hauptgebäude gewährleistet ist.

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird ergänzend zur Festsetzung der maximalen Geschossfläche zusätzlich eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Freiraumbereiche im Verhältnis zu den bebauten Bereichen im Plangebiet der umliegenden ländlichen Prägung entsprechen werden. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die maximale Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden, so dass sich eine maximale Versiegelung von 45 % der einzelnen Grundstücke ergibt.

Für das Plangebiet wird in Anlehnung an das bauliche Umfeld eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Durch die darüber hinaus vorgegebene maximale Traufhöhe von 4,50 m und die maximale Höhe der baulichen Anlagen von 9,00 m werden übermäßig hohe Gebäude verhindert, die sich bezüglich ihrer Höhenentwicklung nicht in das Ortsbild einfügen würden. Die im Baugebiet Walle 1 maximal zulässige 2-geschossige Bebauung wird im Plangebiet auf 1 Vollgeschoss reduziert. Damit wird der tatsächlich realisierten Gebäudeausbildung im Baugebiet Walle 1 entsprochen.

5.4 Spielplatzanlagen

Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze ist 2008 außer Kraft getreten. Die gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung von Spielplätzen ist damit entfallen.

Auf die Anlage eines Spielplatzes im Plangebiet wird verzichtet. Die Bereitstellung einer öffentlichen Spielplatzfläche für 4 – 6 Grundstücke ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Zudem ist in einer Entfernung von ca. 350 m ein Spielplatz an der Grundschule Walle vorhanden, der über den Wallster Loog erreicht werden kann. Die erforderliche Querung der Utlandshörner Straße ist durch eine Ampelanlage gesichert.

5.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Im Bebauungsplan Walle 1 sind 1971 keine örtlichen Bauvorschriften aufgenommen worden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein gestalterischer Rahmen für das Plangebiet entwickelt, der die geplante Bebauung gestalterisch in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einbindet.

Durch die Gestaltungsvorschriften wird ein Rahmen für den Bauherrn vorgegeben, der jedoch einen ausreichenden Spielraum für die jeweilige individuelle Gestaltung berücksichtigt. Die Einzelbauten sollen jedoch so viel Gemeinsames aufweisen, dass sie eine zusammenhängende und harmonische Siedlungseinheit bilden.

5.5.1 Dachform

Da die Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben, wird die Form auf Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° begrenzt. Diese Festsetzung ist aus den Dachformen abgeleitet, die in der Örtlichkeit vorhanden sind und führt die klassischen Formen des geeigneten Daches mit zeitgemäßen Werten fort.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten, da Dachaufbauten durch die Festsetzung eines gestalterischen Rahmens nicht unverhältnismäßig das Hauptdach überlagern und somit dem Ziel einer einheitlichen Dachstuhl Ausbildung nicht entgegenstehen.

Die Festsetzung der Dachneigungen gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird den Bauherren ermöglicht, die

Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe verhältnismäßig kostengünstig, aufgrund der wirtschaftlich vorgegebenen Fertigbauteile, zu errichten.

Für Pultdächer wird ein Rahmen festgesetzt, der eine Integration dieser Dachform in die allgemein zulässige Dachausbildung im Plangebiet gewährleistet.

Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20 ° betragen. Hier wird aus ökologischen Gründen der geringeren Dachneigung der Vorrang eingeräumt, gegenüber dem Erhalt der vorhandenen, ortsbildprägenden Ausbildung der Dachstühle.

5.5.2 Dachaufbauten

Um dem Bauherrn eine optimale Belichtung und Besonnung im Dachraum zu ermöglichen werden Dachaufbauten generell zugelassen. Die Beschränkung hinsichtlich der Größe und der Anordnung von Dachaufbauten soll jedoch verhindern, dass das gestalterische Ziel einer ortsbildtypischen Dachstuhl Ausbildung durch zu wuchtige und das Dachbild überlagernde Dachaufbauten unterlaufen wird. Eine Beschränkung hinsichtlich der Ausbildung von Dachgauben als Dachaufbauten, z. B. als Schlepp- oder Satteldachgaube wird nicht vorgenommen. Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite $\frac{1}{2}$ der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Daches muss mindestens 1,50 m betragen. Bei mehreren Dachaufbauten muss der Abstand der Dachaufbauten untereinander mindestens 1,50 m betragen.

Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass mehrere Dachaufbauten nebeneinander optisch wie eine zusammenhängende Dachgaube wirken und somit eine ungewünschte Überlagerung des Hauptdaches ermöglicht wird. Durch die Festsetzung werden gestalterisch unschöne Lösungen vermieden, wie z. B. die Anordnung von Dachaufbauten direkt am Ortgang.

5.5.3 Farb- und Materialfestlegung

Mit der Material- und Farbfestsetzung für die Dächer, sollen die in der Umgebung vorherrschenden Materialien fortgeführt werden. Die Farben und Materialien der Dachlandschaften üben einen nicht unerheblichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild aus. Über die Farbfestsetzung der Dächer soll im Hinblick auf das Siedlungsgefüge ein harmonisches Nebeneinander von Gebäuden erfolgen, ohne dass ein uniformiertes Gesamtbild der Siedlung entsteht. Dachsteine in z. B. blauen und grünen Farben werden aufgrund der städtebaulich nicht vertretbaren negativen Wirkung auf das Gesamtbild der Siedlungslage ausgeschlossen. Das Siedlungsbild störende, glasierte Dachziegel und Dachsteine werden ebenfalls ausgeschlossen.

Für die Außenwände soll auf eine spezielle Materialfestlegung verzichtet werden, um sowohl aus Energiespargesichtspunkten als auch unter Aspekten des kostengünstigen Bauens zwischen verschiedenen Materialien, wie Verblendmauerwerk, Holzwänden und Putzwänden zu wählen. Lediglich die Verkleidung von Wänden mit Fliesen sowie die Verwendung von Wellblech sollte wegen einer störenden Wirkung vermieden werden.

5.5.4 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf zur Straßenverkehrsfläche das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedungen über das Maß von 1,20 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt. Hohe Zäune und Mauern entlang der Erschließungsstraße könnten sich negativ auf den offenen Charakter des Baugebietes auswirken.

5.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine ca. 60 m lange Stichstraße, die als private Verkehrsfläche mit Wendeanlage für PKW festgesetzt wird. Auf die Anlage einer öffentlichen Verkehrsfläche mit Wendeanlage für Müllfahrzeuge wird aufgrund der beengten Verhältnisse verzichtet. Für die Müllentsorgung wird ein privater Mülltonnensammelplatz an der Sandhorster Straße festgesetzt. Im Einmündungsbereich an der Sandhorster Straße entspricht die private Verkehrsfläche im Wesentlichen der vorhandenen Grundstückszufahrt.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die private Verkehrsfläche wird durch ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht überlagert, womit auch die rückwärtige Anbindung der Grundstücke durch Versorgungsträger gewährleistet ist.

Ein weiteres Leitungsrecht wird dem Versorgungsträger der bereits vorhandenen unterirdischen Hauptversorgungsleitung / Trinkwasserleitung im Bereich der Sandhorster Straße eingeräumt.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgungen des geplanten Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.

6.2 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

6.3 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch einen Versorgungsträger.

6.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt und erfolgt in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich auf der Grundlage des technischen Regelwerkes (DVGW W 405 / DIN 1988-6 u. TVRO).

6.5 Schmutzwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen der Anschluss an die gemeindliche Kanalisation erforderlich.

6.6 Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt aufgrund der entsprechenden Satzungen durch den zuständigen Landkreis Aurich.

6.7 Oberflächenentwässerung

Die im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser sollen über offene Grenzgräben und Verrohrungen im Bereich der privaten Verkehrsfläche (mit Leitungsrecht) zur südlichen Plangebietsgrenze geleitet werden und dort durch Aufweitung des vorhandenen Grabens im Gebiet zurückgehalten und versickert werden. Der Staugraben wird in der Planunterlage festgesetzt. Die Grenzgräben werden im Rahmen der Erschließung anhand der konkreten Parzellierung festgelegt.

7 Umweltprüfung, Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Walle 1 wird auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen. Das Vorhaben entbindet jedoch nicht von der Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und der Beachtung artenschutzrechtlicher Aspekte nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Auch geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) sind zu berücksichtigen.

7.1 Bestand

7.1.1 Pflanzenarten

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 0,5 ha umfasst neben der vorhandenen Bebauung Zier- und Nutzgärten, Flächen einer ehemaligen Baumschule für Weihnachtsbäume, intensiv gepflegte Rasenflächen sowie versiegelte Stellplatz- und Zufahrtbereiche. Erhaltenswerter Bestand befindet sich im Wesentlichen auf der östlich gelegenen Wallhecke (Stieleichen).

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurde 2013 vorsorglich eine an der Südwestgrenze des Änderungsgebietes stehende Rotbuche mit ca. 1m Stammdurchmesser und ca. 15m Kronendurchmesser bei ca. 18m Wuchshöhe entfernt. Sie wies eine potentiell bruchgefährdete Zwillie und Rindenschäden auf. Zudem lag der Standort im Bauteppich des bestehenden Bebauungsplanes Walle 1. Die Kompensation erfolgt im Rahmen der Baumschutzsatzung durch die Anpflanzung von zwei standortgerechten und ebenfalls gebietsheimischen Stieleichen auf der gegenüberliegenden Wallhecke im nördlichen baumfreien Wallabschnitt (Pkt. 6.2).

7.1.2 Tierarten

Aufgrund der vorhandenen Prägung des Plangebietes und seiner Umgebung ist von einem Brutvogelbestand der Gartenstädte mit weit verbreiteten Kleinvogelarten der typischen innerstädtischen Vogelgemeinschaft auszugehen.

Das Vorkommen von Fledermausarten kann nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Bezugnahme auf die Richtlinie 92/43/EWG, Anhang IV, zählen alle in der Bundesrepublik vorkommenden Fledermausarten zu den streng geschützten Tierarten.

7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die östlich gelegene Wallhecke mit dem vorhandenen Baumbestand wird als zu erhalten festgesetzt und durch entsprechende Abstände der Baugrenzen in ihrem Fortbestand gesichert. Die Abstände berücksichtigen bei einem Baumkronendurchmesser von ca. 13 m im Wesentlichen die Abstände gemäß DIN 18920 zum Wurzelschutz, soweit nicht vorhandener Gebäudebestand diese Abstände bereits unterschreitet. Als Ersatz für Gehölzverluste im Plangebiet (Pkt. 6.1.1) werden zwei Baumpflanzungen an baumfreien Abschnitten der Wallhecke festgesetzt. Ein Hinweis zum Wallheckenschutz im Sinne des § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG wird in die Planunterlage aufgenommen.

Eine im Gebiet befindliche mittelgroße Kastanie wird nicht zwingend durch den Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Sie fällt gemäß ihren Ausmaßen zwar auch als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 Abs. 1 NAGBNatSchG unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich, soll aber in begründeten Situationen auch gefällt werden können, um eine sinnvolle Nutzung des Grundstückes zu gewährleisten. Ein Hinweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich wird in die Planunterlage aufgenommen.

Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes über bauordnungsrechtliche Festsetzungen ein gestalterischer Rahmen für das Plangebiet entwickelt, der die geplante Bebauung gestalterisch in die vorhandenen Siedlungsstrukturen und das Landschaftsbild einbindet.

7.3 Artenschutz

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung wird sich grundsätzlich an der Situation der Brutvögel nichts ändern. Die zentralen Flächen spielen aufgrund der intensiven Nutzung für die Vogelgemeinschaft keine essentielle Rolle und bleiben als Nahrungs- und Jagdgebiet erhalten.

Der alte Gehölzbestand, der möglicherweise als Quartiers- / Jagdbereich für Fledermäuse in Frage kommt, bleibt im Wesentlichen erhalten.

Aus dem Vorkommen jagender Fledermäuse alleine lassen sich keine Verstöße gegen den § 44 BNatSchG prognostizieren, da Nahrungs- bzw. Jagdbereiche nicht in den Schutzbereich des § 44 fallen (sofern sie nicht essentiell sind) und diese durch die Planungen auch nicht unmittelbar betroffen sind, solange die wesentlichen Strukturen erhalten bleiben (alter Gehölzbestand).

8 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Bei Hinweisen auf Altablagerungen / Altlasten bzw. Abfällen i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG und bei Kontaminationen des Bodens im Rahmen der Bautätigkeiten ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 (LGA M20, 1997 / 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z2 der LGA M20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die ZO-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

8.2 Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Nähe zu einer dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft bekannten Fundstelle (FStNr. 2510/3:92). Am 16.06.2015 wurde das Areal von der Ostfriesischen Landschaft prospektiert. Es wurden lediglich neuzeitliche menschliche Spuren entdeckt. Ältere Befunde waren bereits aufgerieben. Archäologische Funde im Plangebiet können aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz hingewiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sofern Ausgrabungen erforderlich werden, sind diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz zu regeln.

8.3 Wallheckenschutz

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b BauGB als zu erhalten festgesetzten Wallhecken sind auch nach § 22 NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) geschützt. Sie sind dementsprechend in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort nicht beeinträchtigt werden. Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich. Zur Vermeidung einer Doppelzuständigkeit ist vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überwachung der Wallheckenerhaltung zuständig.

8.4 Baumschutzsatzung

Vorhandener Baumbestand im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 01.12.1983, zuletzt geändert am 18.05.2006 ist auch dann geschützt, wenn keine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan erfolgt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind ggfls. genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

8.5 Abfallentsorgung

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 17 Absatz 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.12.2012 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr.48 vom 21.12.2012) zuletzt geändert am 18.12.2014 (Amtsblatt Nr. 51 vom 19.12.2014) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen.

Auf die Anlage einer öffentlichen Verkehrsfläche mit Wendeanlage für Müllfahrzeuge wird aufgrund der beengten Verhältnisse verzichtet. Für die Müllentsorgung wird ein privater Mülltonnensammelplatz im Bereich der Sandhorster Straße festgesetzt, der zur Bereitstellung von Abfallbehältern am Tage der Abholung dient.

8.6 Versorgungsleitung des OOWV

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände von jeweils 3,0 m zu beiden Seiten der Versorgungsleitung einzuhalten. Die Versorgungsleitung darf gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Abweichungen sind nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger zulässig.

9 Städtebauliche Angaben

Wohnbauflächen (Nettowohnbauland)	3.990 qm
Private Erschließung	335 qm
Flächen für die Wasserwirtschaft	100 qm
<hr/>	
Summe Plangebiet (Bruttowohnbauland)	4.425 qm

10 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 13.05.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Walle 1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3, Satz 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2016 bis 20.05.2016 durch öffentliche Auslegung im Rathaus unterrichtet. Im Rahmen der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf die Möglichkeit der Unterrichtung hingewiesen. Die Bekanntmachung erfolgte in der örtlichen Presse. Eine Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3, Satz 2 BauGB durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 22.08.2016 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Walle 1 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Walle 1 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben vom 24.10.2016 bis 25.11.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Rat der Stadt Aurich hat diesen Bebauungsplan, nebst seiner Begründung am als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den

Der Bürgermeister

Herr Windhorst

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 06.12.2016

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de

